

CNN发布2016年“最贵不动产交易榜”，四座别墅与一套公寓位列前五

这些豪宅果真“弹眼落睛”

■本报记者 陆纾文

在过去一年，全球各地有不少顶级豪宅先后易主。近日，美国有线电视新闻网(CNN)对2016年成交的最贵不动产进行排名，前五位分别是中国苏州的“桃花源”园林住宅、美国洛杉矶的“卡罗尔伍德”别墅、美国得克萨斯州的克雷瑟伯·希克斯庄园、美国加利福尼亚州的“花花公子”大宅以及纽约公园大道432号顶层公寓——前四者的成交价均在1亿美元以上。

“桃花源”险胜“卡罗尔伍德”400万美元

CNN的年度豪宅盘点历来备受瞩目。长期以来，豪宅界的奥斯卡被欧美建筑垄断，而此次以世界文化遗产“苏州园林”为范本建造的“桃花源”以1.54亿美元的成交价夺冠，着实为已呈现视觉疲劳的“豪宅榜”带着一股清新之风。“如果你想要在中国购置一个奢华的家，那么坐落于湖心、有着32间卧室、占地6700平方米的‘桃花源’不失为一个选择。它的价值不仅体现在规模，更存在于文化。这里的每一块砖都由‘香山帮’匠人手工打造，整个建筑耗时三年方才完成。在‘桃花源’，你能够体会昔日帝王的生活。”CNN写道。

仅次于“桃花源”的，是在2016年以1.5亿美元成交的“卡罗尔伍德”别墅。它位于美国洛杉矶北卡罗尔伍德301号，总面积约2800平方米，拥有10间卧室、20个卫生间、一个篮球场、一个能停下10辆车的车库、一座设有独立入口的剧院，和一个500平方米的超大露台。这处豪宅原先的拥有者是美国乐坛天后芭芭拉·史翠珊，如今的主人则是NBA活塞队老板汤姆·戈尔斯。

在得克萨斯州，比尔银行创始人安德鲁·比尔斥资1.35亿美元购买了位于达拉斯的占地2600平方米的克雷瑟伯·希克斯庄园。庄园有7间卧室、两幢客房和一个直升机停机坪。

日薄西山的“花花公子”

在美国西洛杉矶日落大道的尽头，有一处占地两公顷的混合哥特式与都铎风格建筑。这座建于1927年的大宅，在1971年时被美国老牌男性杂志《花花公子》以105万美元的价格购入。近半个世纪后的今天，要说起这栋宅子，就一定绕不开《花花公子》的创始人休·赫夫纳。

1953年秋天，27岁的赫夫纳向亲友借了8000美元，用其中的500美元买下玛丽莲·梦露的半裸照版权，创办了谈性、谈爱、谈生活品位的《花花公子》。63年间，无数女性名人用自己的“艳照”为《花花公子》捧场，杂志销量激增的同时，也为赫夫纳带来难以想象的财富。1971年，赚得盆满钵满的赫夫纳用105万美元从国际象棋大师路易斯·斯塔萨姆手中买下了此后被称为“花花公子”的大宅，刷新了当时洛杉矶房产成交价格的纪录。

此后数十年间，这里成为了赫夫纳举办酒池肉林般派对的“圣地”。其中最著名的当属泳池，无数名人明星在豪宅内的狂欢镜头都取自这里。据《华尔街日报》报道，如今的“花花公子”大宅建筑面积为1860平方米，29个房间中有12个是卧室，其余为游戏房、家庭影院、酒窖和健身房等；逾两公顷的庭院中建有人工岩洞、瀑布、网球场和篮球场；该房产还持有独立住宅罕见的动物园许可执照，因为这里还有三处饲养飞禽走兽的馆舍和一座宠物墓地。

然而，在无数风光的背后，89岁的“花花公子”长期处在年久失修的状态。

由于受互联网冲击，《花花公子》近年来也一直在走下坡路。2009年，在金融危机中损失惨重的赫夫纳将与“花花公子”毗邻的一处占地8000平方米的别墅以1800万美元的价格出售给了年轻富商戴伦·梅特罗普洛斯。七年之后，还是这位年轻人以1亿美元的天价从赫夫纳手中将“花花公子”买走。据悉，梅特罗普洛斯打算未来将这两处房产打通，作为自己的私人住宅。

对于赫夫纳和他的“花花帝国”而言，2016年或许是一个悲伤的年份：香艳了半个多世纪的《花花公子》在去年3月“洗心革面”，不再刊登任何裸体女性照片；而见证了赫夫纳一生风流的“花花公

子”大宅也在8月易手。根据协议，90岁的赫夫纳在有生之年依然可以与他的“花花公子”相伴，至于豪宅被出售的原因，买卖双方都选择了沉默。

一套公寓售价竟然高达8770万美元

在纽约市公园大道上，第56街与第57街之间，有一栋摩天大楼高耸入云，它便是从设计初期就备受瞩目的公园大道432号公寓。这座96层的塔楼总高约425米，是纽约最高的建筑，也是整个西半球最高的住宅。从纽约市的所有五个区，你都可以看到这栋在曼哈顿傲视群雄的建筑，不论从哪个角度欣赏，它都带着几分

遗世独立的味道。

公园大道432号的故事始于2009年金融危机后，美国房地产风云人物、以酷爱赌博和冒险闻名的哈里·麦克洛身陷困境。此时CIM私募公司挺身而出，为其名下的多个项目提供融资，双方的合作关系就此建立。2011年8月，有关公园大道432号的计划在《纽约观察家》等房地产新闻网站上出现——它将在拆毁麦洛克名下德雷克酒店后在其原址上建造。

2015年，北美第三高楼——公园大道432号竣工。从照片看，它不过是一个简单的长方体，每一层的每个方向都有六扇3米×3米的大窗。而内部700万美元起售的公寓在装修上也算极尽奢华，墙

面、地面大多以白、灰、米三色石材或木料加以修饰。据《福布斯》介绍，为方便观景，公园大道432号的104套公寓全部位于距离地面108米以上的楼层。想象一下透过公园大道432号的室内落地窗，俯瞰纽约中央公园、哈德逊河以及壮丽的曼哈顿天际线，或许不难理解那些富豪为何选择在此置业。

2016年，其顶层复式公寓被沙特亿万富翁法沃兹·霍卡尔以8770万美元的价格购得，打破了纽约房地产的最高成交价纪录。与排名更靠前的四处豪宅相比，8770万美元或许相形见绌，但作为一套公寓的成交价，这个数字想必比1.54亿美元更令人感叹。



由于拥有罕见的动物园许可执照，休·赫夫纳的豪宅“花花公子”内饲养着火烈鸟，目前该豪宅以1亿美元易手。
东方 IC

美国主要城市房价继续加快上涨，新政府的政策预计也将有利于住房和抵押贷款市场——

至少美国房市很欢迎特朗普

■本报驻联合国记者 袁博

最新统计数据显示，美国去年10月房价连续第二个月创金融危机以来新高。房屋存量不足、就业稳定增长、“千禧一代”的购买力等因素助推了房价高企，但也有专家指出，在按揭贷款利率回升、薪资和个人收入增速有限的影响下，房价的这种涨势难以持续。

美国标普公布的去年10月标普/凯斯席勒全美房屋价格指数同比增长5.6%，较9月5.4%的增速进一步扩大。继去年9月全美房价均价超越2006年7月创下的最高纪录后再创新高。不仅全美房价整体上涨，美国主要城市房价也继续加快上涨。10月标普/凯斯席勒20城房价指数同比增长5.1%，9月增速为5%。美国房产经纪人协会数据显示，2016年占美国楼市销量9成的旧房销量达到545万套，超过2015年的525万套，是2006年以来的最高水平。

房屋存量不足持续对房价造成上升压力，就业稳定增长助推了房地产需求，此外美国企业持续雇用劳工，有助于提升对房屋需求，这些因素导致全美房价涨幅连续两年稳定在5%左右。

与此同时，“千禧一代”购买力成为房地产的推动要素。根据房产经纪人协会公布的数据，越来越多的“千禧一代”将在2017年出手购买自己的首套房。有分析指出，许多“千禧一代”经过多年的储蓄，已负担得起购买一套分户公寓或者是简易屋。而同样“Z世代”的购房能力也不可小觑。“Z世代”现在处于青少年阶段，但随着到2017年首批“Z世代”年满18岁，他们几乎拥有比以往世代更高的购房能力。有分析称，以往的世代往往经历了经济衰退、战争、股市崩溃，并且被低迷的房地产和沉重的学生贷款弄得遍体鳞伤，而“Z世代”面对的是低利率、高就业和高工资，都能帮助缓解大学教育的高成本而提高购房能力。

得益于以往低利率、低油价、工资强势上涨以及“千禧一代”人群逐步进入房地产市场等因素，美国房地产市场在过去两年内良性发展的势头令人满意。随着特朗普就任美国总统，美国新政府的一些政策改变很可能会给2017年美国房地产市场带来较大影响。

房地产拍卖网站Ten-X执行副总裁沙尔加认为，特朗普就职后的政策将有利于抵押贷款市场，“特朗普似乎致力于向金融服务业放松监管和明确监管规则，当前过于严格的信用标准将许多普通购房者拒之门外，特朗普此举让这些购房者能够更容易地获得更多的信贷。”因此，购房活动在2017年应该会保持强劲，这对于库存不足的市场来说是一个好消息。抵押贷款公司American Financing Corp.副总裁丹尼斯指出：“这绝对是一个卖方市场，我们并不觉得特朗普的胜利会给在市场中寻求出售的卖家们产生负面影响。”

但也有分析认为，在抵押贷款利率回升、薪资和个人收入增速有限的影响下，房价的这种涨势难以持续。在房价涨幅放缓之前，借贷利率飙升可能会导致房产可负担程度下降。

“基于收入中位数、房价和按揭利率的可负担指数自2012年房价触底以来已经下降了20%-30%。在当前消费者信心高涨和失业率低位的情况下，房价走势不会立刻逆转……但是，房价不可能无限期地维持超过收入和通胀的涨势。”《华尔街日报》提到，去年10月的数据并未反映出11月美国总统大选后按揭贷款利率激增，这类利率走高通常会打压房价上涨。

展望明年房市，经济学家有两大担心，一是按揭贷款利率走高可能促使潜在买家提前出手，锁定较低的利率；二是如果房价因需求强劲继续高涨，薪资增速又跟不上，住房支付能力可能被削弱。(本报纽约1月25日专电)



《经济人》 1月21日

第45任总统

英国学者大卫·朗西曼曾经说过，在大多数时候，对于大多数人而言，政治无关紧要。可转眼间，它又与每个人息息相关。作为美国第45任总统，特朗普已于1月20日正式上任。人人都认为，特朗普必定是一位与众不同的美国总统。而问题是，他的不同属于哪一种？特朗普正在瓦解美国一手打造的世界秩序，而这个秩序对美国有万般好处。



《旁观者》 1月21日

欧盟，你被解雇了

对于英国离开欧盟，美国总统特朗普曾誓言将回报英国脱欧。他表示，英国脱欧是一件伟大的事情，他将“很快”与英国签订自由贸易协定，而英国首相特雷莎·梅也将马上访问白宫。而对于整个欧盟，特朗普似乎没有看到未来，甚至预测了其最终将土崩瓦解。“每个人都想要他们自己的身份，”特朗普说，“我相信其他国家也会离开欧盟。”



《纽约客》 1月30日

冬日

“在家后面的小山上坐在雪橇上滑下来，这种尽情释放的感觉让你无需担心山下发生了什么。”本期封面作者盖尔·克巴克表示，在过去尤其是当孩子们小的时候，她用这种方式度过冬天的忧郁。

行走世界

■敖军

在静安雕塑公园里，有一座名为“火焰”的大型装置艺术，几百根红色的木梁错落落地混搭在一起，形成一个长约300米的走廊，透过层层架空的重量，阳光洒下来，一片光影斑驳，这是比利时公共艺术大师阿纳·奎兹2010年的作品，在静安雕塑公园里已经矗立了六年。有着“先锋派交界艺术家”的奎兹很擅长将泥塑、混乱、不对称与平衡感协调起来，看似杂乱无章，却有一种梦幻般的运动感。每次从奎兹的“火焰”长廊走过，总让我想起他在比利时蒙斯的另一幅类似作品——在巴洛克风格的钟楼和古典主义的法院大楼中间，长达90米的“霓虹鸟巢”突兀地横亘在中世纪的石板小道上，红色的椽梁交错伸向天空，如同连绵的鸟巢，或涂满晚霞的云彩。

2015年，比利时蒙斯和捷克皮尔森一起，被评为欧洲文化之都。阿纳·奎兹的这幅公共装置艺术，作为蒙斯文化狂欢活动的符号性作品，原本计划在蒙斯街头矗立五年，但很快就因为不断有木头从“鸟巢”上掉下来，危及行人安全，只存活了五个星期，就被当局拆掉了。

不对称和平衡之间，终究还是难以协调。而对于蒙斯这个人口只有9万人的城市来说，却一直想在传统中植入

现代性，以实现一个没落煤矿小镇的文化自我更新。

在布鲁塞尔做记者，一个好处是可以坐火车不要钱，只需花几欧元办张年卡，就可以在比利时境内随意免费坐火车，非常适合在慵懒的午后，或者雨天，百无聊赖地坐着火车打发时间。蒙斯距离布鲁塞尔，坐火车只需一个多小时。出了火车站，远远地就看见，起伏的丘陵坡地上，耸立着蒙斯标志性的圣沃德吕学院教堂和市政厅钟楼。教堂、火车站和市政厅是欧洲中世纪小镇的标配，蒙斯也不例外。对于浅尝辄止的游客而言，出了火车站看一看，蒙斯就算是到此一游了。

走进教堂，空无一人，只有几盏幽黄的灯，和透过花窗玻璃洒进来的少许阳光。拐角处，一辆金色的马车静静地站在那里，马车四周有着精致的雕花和洛可可装饰，各式各样的圣洁小天使站在马车上。如果时光倒流半年多，这辆金马车可是蒙斯绝对的主角。

每年从5月中旬开始的一周，是蒙斯传统的屠龙节，被联合国教科文组织列为“人类口头和非物质文化遗产代表作”，距今已有700多年的历史。屠龙节

的这几天，人们将蒙斯城的建立者圣沃德吕修女的遗骸圣龕放在金马车上，绕城巡游一周。盛装游行结束后是传统的屠龙仪式，代表“圣乔治”的正义一方，持枪跃马，头戴金盔，代表邪恶的恶龙则被白衣人和绿衣人护送着，在无数小鬼的簇拥下登场，沿途，人们竞相去抓恶龙尾巴上的鬃毛，据说可以抓到的人，可以保佑一年交好运。

教堂里，一位老人走进来，见我看得金马车出神，主动做起讲解员。他指着教堂后门一段很陡的坡路，带着浓浓的法语口音说，巡游结束马车回到教堂的时候，几百人轮流用双手抬着马车，一鼓作气推上斜坡，如果一次成功，就意味着这座城市这一年将一切平安。

或许是这样城市经历的苦难太多，从中世纪的黑死病，到一战中英军首次血战，二战中作为工业重镇被盟军滥炸，直至上世纪70年代煤矿资源耗尽后的经济长期萧条，蒙斯人对于好运有着强烈的期盼。在市政厅大楼外墙一个毫不起眼的角落里，趴着一只小猴铸铁雕像，历史学家称他已经在這裡蹲守了几个世纪，路人走过，用左手在猴子头上摸一

摸，就能给自己带来好运。这是一座骨子里都沾染着传统的小镇，即使时光倒流几百年，市政厅广场上的这些石板路、街旁咖啡馆，还有那只脑袋已被摸得油光锃亮的猴子，都仿佛静止未变。

而我，却总想在这静止的画面里找点现代性的东西。

为拿到“欧洲文化之都”的荣誉，蒙斯人这几年在文化更新上动足了脑筋。阿纳·奎兹那幅“霓虹鸟巢”的装置艺术作品，在蒙斯人眼里可谓惊世骇俗，可惜不到五个星期，就化作一堆废木头。

他们请来纽约新世贸大厦的设计师丹尼尔·里伯斯金，为蒙斯设计了颇具现代感的会议中心，约请西班牙最具争议性的建筑师圣地亚哥·卡拉特拉瓦设计新的火车站，想创造出纽约新世贸大厦的鱼骨造型换乘中心那样的视觉惊奇。但是，里伯斯金在世贸大厦的设计被纽约人的“灾后创伤感”折磨得面目全非，此后的作品，现代性大打折扣。卡拉特拉瓦的蒙斯火车站，计划耗资1.55亿欧元，除了图纸上略微变形的鱼骨造型，何时落成，还遥遥无期。

梵高呢？1880年，梵高在蒙斯郊外

一个名叫Cuesmes的村子里住过一段时间，那个时候，他还不是画家，而是一名福音派传教士。但是，这段时期的生活却奠定了他画风最基本的主题——下层劳动人民贫困而真实的生活。1885年，离开蒙斯博里纳日地区的梵高创作了他人生第一幅重要作品《吃土豆的人》。

还有比利时前首相迪·吕波，他在蒙斯当了十几年的市长，父母都是穷得叮当响的意大利移民。2011年临危受命，出任比利时首相，结束了这个王国连续540多天的“无政府”状态，任期届满后重新回到蒙斯做市长。我总忘不了他脖子上的红领结，无论什么场合，人群中，这一抹亮眼的红色永远是迪·吕波最具标志性的坐标。迪·吕波是世界上第二位公开出柜的同性恋领导人，在以保守和传统著称的法语天主教地区，他的这份勇气的确大胆，但蒙斯人居然也能够接受，并且市长一当就是十几年。

蒙斯，其实早已是一个血液中侵染着现代性的传统主义中世纪城市，就像前首相脖子上的抹一抹红领结，她的惊奇，需要你心不急不缓，在一个百无聊赖的慵懒午后，去发现。

一周数字

6.3%

挪威教育和研究部下属的挪威教育与培训局24日发布中小学生学习调查报告称，2016年挪威有6.3%的中小学生学习遭受来自同伴和成年人的校园欺凌以及网络欺凌。报告显示，校园欺凌大多发生在操场、教室和走廊。初三和高一的欺凌现象相对多。

19年

日本相扑力士稀势之里25日正式成为日本相扑界的第72代横纲，与上一次日本出生的相扑力士晋升为横纲相距19年。现年30岁的大关稀势之里在本月8日至22日的比赛中，以14胜1负的成绩首次夺冠。

相扑是日本的传统和很高的人气。相扑运动员被称为力士，级别从高到低分为横纲、大关、关胁等。横纲在相扑界和日本社会上拥有尊贵的地位和丰厚的收入。稀势之里之前的5名横纲都外国出生，其中4名是蒙古国人，另一名出生于美国夏威夷，晋升横纲时已加入日本国籍。